



” K A N S L E R I N T I E ”

ASEMAKAAVAMUUTOS
Asemakaavatunnus 21/2010
Diaarionumero 9809–2007

SELOSTUS
24.9.2013

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS, joka koskee 17. päivänä toukokuuta 2011 päivättyä ja 20.4.2012 lausuntojen perusteella sekä 20.8.2012 ja 24.9.2013 muutettua asemakaavakarttaa. **"Kanslerintie" (21/2010)**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Korttelit:	27, 39, 59 ja 66	27, 39, 59 och 66
Kadut:	Iso-Heikkiläntie (osa) Kanslerintie (osa) Maaherrankatu (osa)	Stor-Heikkilävägen (del) Kanslersvägen (del) Landshövdingsgatan (del)
Virkistysalueet:	Iso-Heikkilänpuisto (osa) Vaasanpuisto (osa)	Stor-Heikkiläparken (del) Vasaparken (del)

Asemakaavamuutoksella muodostuva tilanne:

Kaupunginosa:	062 ISO-HEIKKILÄ	STORHEIKKILÄ
Korttelit:	27, 39 ja 66	27, 39 och 66
Kadut:	Kanslerinpolku Kanslerintie (osa) Maaherrankatu (osa) Revontulenkatu Vaasantie (osa)	Kanslersstigen Kanslersvägen (del) Landshövdingsgatan (del) Norrskensgatan Vasavägen (del)
Virkistysalueet:	Iso-Heikin puisto Iso-Heikkilänpuisto (osa) Jääränmaanpuisto Latokartanonpuisto Vaasanpuisto (osa)	Stor-Heikkis park Storheikkiläparken (del) Jääränmaaparken Latokartanoparken Vasaparken (del)

Asemakaavamuutoksen yhteydessä hyväksytään seuraavat sitovat tonttijaot ja tonttijaonmuutokset: ISO-HEIKKILÄ-27.-2-3, 39.-2 ja 66.-2.

Asemakaavamuutos on laadittu ympäristö- ja kaavoitusviraston asemakaavatoimistossa: Puolalankatu 5, 20100 Turku, puh. (02) 330 000.

Valmistelija: kaavoitusarkkitehti Laurent Druey (laurent.druey@turku.fi).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle Iso-Heikkilän kaupunginosaan. Suunnittelualuetta rajaavat Vaasantie idässä, Maaherrankatu etelässä, Kanslerintie lännessä ja Iso-Heikkiläntie pohjoisessa. Alueen koko on noin 7,2 ha.



Kaava-alueen rajaus.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavanmuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset useamman asuinkerrostalon rakentamiselle Iso-Heikin palvelutalon länsipuolelle, mahdollistaa Kanslerintien työkeskuksen makasiiniinteistön laajennus julkisten tai kaupallisten palvelujen tarpeisiin ja sijoittaa tontille asuinkerrostaloja, sekä muuttaa nykyisen päiväkotitontin käyttötarkoitusta asuinkerrostalojen rakentamista varten. Samalla saatetaan 1950-luvulla vahvistuneet asemakaavat Kanslerintien ja Vaasantien välisellä alueella ajan tasalle mm. rakennusperinnön suojelua koskevien asioiden osalta. Kaavamuutoksella on myös tarkoitus soveltaa alueeseen Linnakaupungin osayleiskaavan maankäytön periaatteita.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	
1.2 Kaava-alueen sijainti	
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	3
2.2 Asemakaava	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	6
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3 Asemakaavan tavoitteet	12
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne	12
5.2 Aluevaraukset	13
5.3 Ympäristön häiriötekijät.....	14
5.4 Kaavan vaikutukset	14
5.5 Tavoitteiden toteutuminen	14
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 28.10.2010.

Asemakaavahanke on käsitelty aloituskokouksessa 28.10.2010.

Alueelle on laadittu erilaisia korttelisuunnitelmia.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt luonnoksen 12.4.2011.

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät lausunnot loka-marraskuussa 2011.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksessa on alueelle osoitettu asumista asuinkerrostalojen korttelialueille (AK-1) ja asuinkerrostalojen ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialueille (AKYS-1) yhteensä 19 250 k-m², sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (YSA-1) 8 000 k-m², asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AL-1) 9255 k-m² (e = 0,7) ja liikerakennusten korttelialueelle (KL-1) 1000 k-m², yhteensä 37 505 k-m².

Kaavamuutoksessa noudatetaan Linnakaupungin osayleiskaavan aluemuutoksia ja kestävästä kehitystä koskevia määräyksiä sekä pysäköintimääräyksiä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa aikataulussa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevat Iso-Heikin palvelutalo ja Kanslerintien työkeskus, eteläisessä osassa päiväkotia ja alueen eteläkärjessä autotalleja sekä pienehkö pysäköintialue. Iso-Heikin palvelutalon länsipuolella on noin puolen hehtaarin peltoalue ja sen länsipuolella loiva metsäinen rinne. Iso-Heikin palvelutalon koillispuolelle on rakennettu vuonna 2010 poikkeusluvalla 4-kerroksinen asuinkerrostalo.



Kaava-alue idästä



Kaava-alue etelästä

3.1.2 Luonnonympäristö

Maaperä on vähäisiä kallioesiintymiä lukuun ottamatta tasaista savikkoa. Kaava-alueen läntisimpään kulmaan ulottuu loivasti nouseva metsäinen rinne.

Luontoarvojen selvitys

Linnakaupungin osayleiskaavan yhteydessä laadittu luonnonympäristöselvityksen mukaan suunnittelualueella ei esiinny suojeltavia luontotyyppisiä tai erityisen tärkeitä elinympäristöjä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö

Korttelissa 39 sijaitsee ensimmäisen maailmansodan aikana rakennettu entinen kasarmi-rakennus, joka toimii nykyään työkeskuksena. Museokeskus esittää rakennusta suojeltavaksi.

Kaupunkikuva ja yhdyskuntarakenne

Alueen yleisilmettä määräävät voimakkaasti sen lounais- ja pohjoispuolella 50-60-luvulla rakennetut 8-kerroksiset asuinkerrostalot. Kaavamuuotosalueen länsipuolella sijaitsee samalla aikakaudella toteutunut, noin 60 omakotitalon alue. Merkittävin kaavamuuotosalueella sijaitseva rakennettu kokonaisuus on 2000-luvun alussa rakennettu Iso-Heikin palvelutalo uusine kerrostaloineen. Muutosalueen eteläkärjessä olevat autotallit palvelevat Vaasantien länsipuolella olevien kerrostalojen asukkaita, niiden pohjoispuolella toimii ruotsalainen päiväkot.

Palvelut

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee muutama pieni elintarvikeliike, lähimpiin ala-asteen ja yläasteen kouluihin on vajaan kilometrin matka. Kaava-alueella toimii ruotsinkielinen päiväkot.

Liikenne

Kaava-alueen kokoojakatuna toimii Kanslerintie, johon kaikista osa-alueista on ajoyhteys. Kanslerintien merkitys kokoojakatuna tulee korostumaan siinä vaiheessa, kun Linnakaupungin osayleiskaavan mukaisesti Vaasantie muutetaan puistoalueeksi.

Tekninen huolto

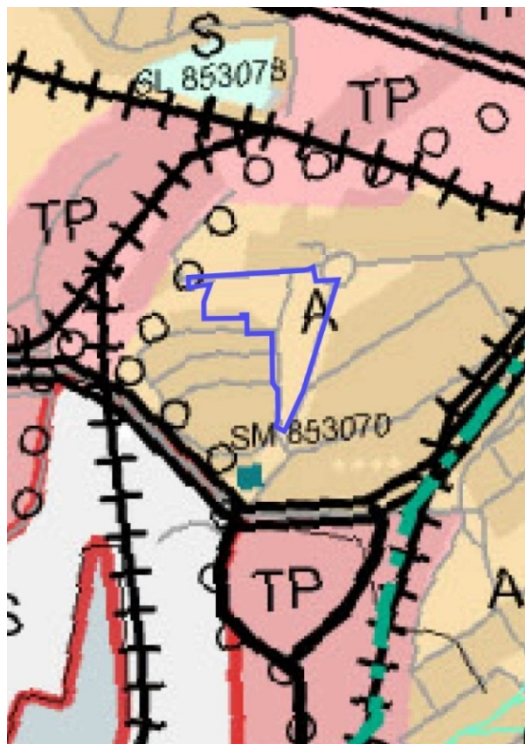
Kaikki alueet ovat Turku Energian sähköverkon ja Turun Vesiliikelaitoksen talous- ja jätevesiverkoston piirissä. Tontin 66-1 alueella (Iso-Heikin palvelukeskus) sen pohjoisreunaa pitkin kulkee talousvesijohto tontin läpi Maaherrankadulle saakka. Tontin 39-1 alueen (Kanslerintien työkeskus) läpi kulkee viemäriputki.

3.1.4 Maanomistus

Tontit 66-1, 27-1 ja 59-1 ovat yksityisten omistuksessa, muut alueet omistaa Turun kaupunki.

3.2 Suunnittelutilanne

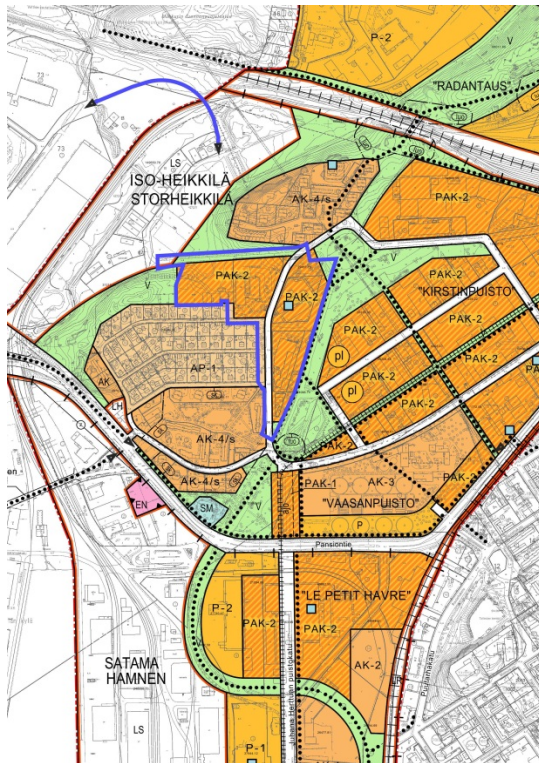
Turun seudun maakuntakaava



Ote maakuntakaavasta.

Ympäristöministeriön 23.8.2004 vahvistamassa maakuntakaavassa kaava-alue on taa-jamatoimintojen aluetta (A).

Linnakaupungin osayleiskaava



Ote Linnakaupungin osayleiskaavasta.

25.2.2012 lainvoimaiseksi tulleen Linnakaupungin osayleiskaavassa alue on lähes kokonaan PAK-2-aluetta, joka kaavamääräyksen mukaan on: ”Työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alue. Alueelle saa sijoittaa VIII-kerroksisia toimisto-, liike- ja asuinrakennuksia. Lisäksi alueelle saa sijoittaa pienimuotoista teollisuustoimintaa, joka ei häiritse ympäristöä”. Kortteli 59 on merkitty osayleiskaavassa virkistysalueeksi.

Lisäksi asemakaavoitusta ohjaavat osayleiskaavan yleiset määräykset:

”Julkisissa ja yksityisissä ulkotiloissa on kiinnitettävä erityistä huomiota pintojen, kalusteiden ja istutuksien korkeaan laatuun ja ympäristön viihtyvyyteen. Korttelialueiden rakentamattomista osista vähintään 2/3 on istutettava nurmikolla, pensailta ja puilla. Ulkotilojen tulee olla avoimia ja kaikkien ikäluokkien saavutettavissa. Ulkotilat ja piha-alueet on varustettava vesiaiheilla.

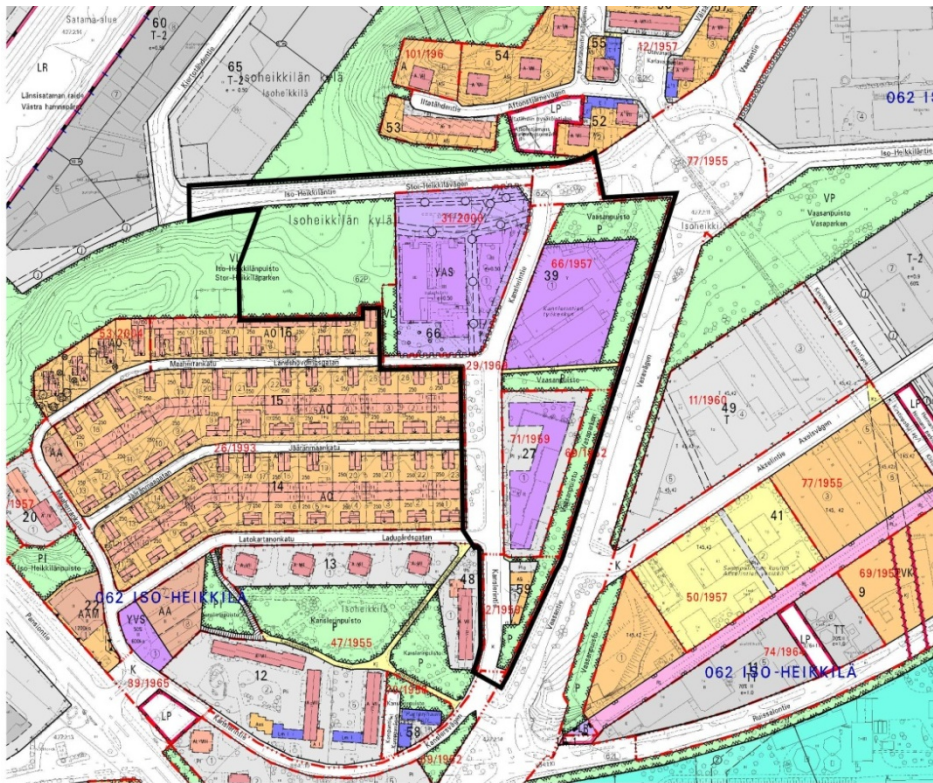
Rakennukset tulee suunnitella sijainniltaan ja rakenteiltaan siten, että ne vastaavat kestävä kehityksen periaatteita: Katot ja julkisivut on varustettava aurinkoenergiaa hyödyntävillä pinnoilla mahdollisuuksien mukaan. Tasakatot on istutettava, mikäli se on rakenteellisesti ja energiateknisesti mahdollista. Rakennukset on varustettava maasta ja ilmasta saatavaa energiaa hyödyntävillä järjestelmillä.

Kaikilla alueilla jätehuolto on järjestettävä keskitetysti toimivilla jätteenkeräysjärjestelmillä.

Autopaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihakansien alle.

Kaava-alueella on maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve arvioitava. Jos maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.”

Asemakaavat



Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli 66 (Iso-Heikin palvelutalo) on sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten sekä niihin liittyvien palveluasuntojen rakennusten korttelialuetta. Asemakaava on vahvistettu 11.2.2002. Kortteli 39 (Kanslerintie työkeskus) on tonttialaa yleistä rakennusta varten, vahvistettu 2.1.1958. Kortteli 27 (päiväkoti) on tonttialaa yleisiä rakennuksia varten, vahvistettu 14.12.1959, käyttötarkoitus: Lastentalo. Kortteli 59 on tonttialaa autosuojarakennuksia varten, vahvistettu 24.11.1959. Muut alueet ovat puisto- ja katualueita.

Turun kaupungin rakennusjärjestys

Turun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2007 kaupunginvaltuuston 9.10.2006 § 184 tekemällä päätöksellä.

Pohjakartta

Pohjakartta on Turun kaupungin Kiinteistöliikelaitoksen laatima ja maastontarkistus on suoritettu 22.2.2011.

Luontoselvitys

Kaupungin ympäristönsuojelutoimisto on laatinut vuonna 2008 luontoselvityksen Linnakaupungin osayleiskaavan perusselvityksien yhteydessä. Kaavamuutosalueella ei mainita suojeltavia luontokohteita.

Rakennussuojelu

Linnakaupungin osayleiskaavan perusselvityksien yhteydessä Turun maakuntamuseo on laatinut 2008 alueen rakennussuojeluselvityksen. Selvityksessä mainitaan nykyisen Kanslerintien työkeskuksen rakennus korttelissa 39 suojeltavana kohteena. Rakennus on ensimmäisen maailmansodan ajalta peräisin oleva kasarmittilirakennus.

Viherverkkosuunnitelma

Viherverkkoselvitys on tehty osana yleiskaavatasoista tarkastelua. Sekä viherverkkoselvityksessä että Linnakaupungin osayleiskaavassa alueen länsireunaa pitkin kulkeva Vaasantien katualue on esitetty muutettavaksi virkistysalueeksi, joka toimii viherverkoston runkoväylänä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavamuutos käynnistettiin Turun ja Kaarinan seurakuntayhtymän ja Turun Kaupunkilähetys ry/ Kiinteistö Oy Turun Iso-Heikin sekä Turun kaupungin kiinteistöliikelaitoksen asemakaavamuutoshakemukseen perustuen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliseksi voi myös ilmoittautua. Kaavan osallisiksi on määriteltä seuraavat tahot:

- Kaava-alueen ja naapuruston asukkaat, käyttäjät, yritykset sekä maanomistajat ja vuokralaiset.
- Kansalaisjärjestöt: Turkuseura ry, Iso-Heikkilän Omakotiyhdistys.
- Viranomaiset, kaupungin hallintokunnat: Varsinais-Suomen ELY-keskus, Kiinteistöliikelaitos, Vesiliikelaitos, Turku Energia Sähköverkot Oy, Ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikenne-, rakennusvalvonta-, suunnittelu- ja ympäristönsuojelutoimistot, Turun maakuntamuseo, Varsinais-Suomen aluepelastuslaitos, opetuspalvelukeskus, sosiaalikeskus, Lasten ja nuorten hyvinvoinnin johtoryhmä, Liikuntapalvelukeskus.

4.2.2

Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 2011.

4.2.3

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on julkaistu 13.9.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta ympäristönsuojelutoimisto toteaa, että osoitteessa Kanslerintie 19 (kortteli 39) on sijainnut kirjapaino. Kyseisen alueen osalta maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava. Mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Muita mielipiteitä ei esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman johdosta.

Aloituskokous

Alueen suunnittelusta järjestettiin 28.10.2010 aloituskokous viranomaisille.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt kaavaluonnoksen 12.4.2011.

Lausunnot ja muut kannanotot

17.5.2011 päivätystä ehdotuksesta on pyydetty lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, sosiaali- ja terveystoimelta, Liikuntapalvelukeskukselta, Museokeskukselta, Vesiliikelaitokselta, Turku Energia Oy:ltä, Varsinais-Suomen aluepelastuskeskukselta, Kiinteistöliikelaitokselta, Kasvatus- ja opetusvirastolta, Ympäristö- ja kaavoitusviraston joukkoliikennetoimistolta, rakennusvalvonnalta, ympäristönsuojelutoimistolta ja suunnittelu- ja rakennusvirastolta. Lausunnot tuli antaa 25.11.2011 mennessä.

Lausunnot:

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus huomauttaa, että ehdotus jättää epäselväksi, miten yleiskaavan mukainen pääviheryhteys toteutuu. Vastaava reitti on maakuntakaavassa.

2. Sosiaali- ja terveystoimella ei ole huomautettavaa, mikäli uudet kaavamääräykset sallivat alueella toimivan työkeskuksen toiminnan jatkumisen nykyisellään.

3. Museokeskus: Kaavamääräyksessä sr-1 sana "rakenteita" tulee korvata sanalla "materiaaleja".

4. Vesiliikelaitos: Kaavassa tulee huomioida, että korttelialueiden KL-1 ja AK-1 välissä sijaitseva vesijohto 150 SG, ja korttelin AK-1 luoteisreunaa leikkaava hulevesiviemäri hv 450 tulee huomioida kaavassa.

5. Turku Energia ehdottaa 5 m x 10 m suuruisen varauksen muuntamolle Latokartanonpuiston alueelle.

6. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta esittää, että se osa Iso-Heikkiläntiestä, joka on liikenneympyrän länsipuolella, nimettäisiin uudelleen, osoitejärjestelmän selkeyttämiseksi.

7. Rakennusvalvontatoimisto:

AK-1, AKYS-1, YSA-1 ja KTY-1-alueille kaavamääräys: Julkisivut tulee rakentaa paikalla.

8. Ympäristönsuojelutoimisto:

Turun yleiskaavassa 2020 osoitettua viheryhteyttä Uudenkaupunginradan varrelta Pahanien sillalle ei kaavaehdotuksessa otettu huomioon. Ympäristönsuojelutoimisto on jo Linnakaupungin osayleiskaavasta antamassa lausunnossa huomauttanut siitä, että kaavan toteutuessa viheryhteydelle ei jää riittävästi tilaa.

Osoitteessa Kanslerintie 19 on sijainnut entinen Silmutuotanto (painotyö), josta on mahdollisesti voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Kyseisen osa-alueen osalta maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve olisi arvioitava ja mikäli maaperä todetaan pilaantuneeksi, on se kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

9. Suunnittelutoimisto esittää, että Kanslerintien eteläpään katualueen leveys tulee kasvattaa noin 1,5 metriä.

10. Betania säätiö (kannanotto, kortteli AKYS-1): Autopaikkojen tarve on vähäinen ja muodostuu muutamasta henkilökunnan autopaikasta sekä vieraspysäköinnistä. Vaatimus autopaikoituksen sijoittamisesta pihakannen alle on kohtuuton. Pysäköintipaikat tulisi sijoittaa lähelle taloja.

Korttelissa 66, tontilla 1 (YSA-1) oleva uudisrakennusoikeus, 2866 k-m², tulisi siirtää viereiselle tontille 2 (AKYS-1). Tontin 2 uudeksi rakennusoikeudeksi tulisi täten noin 10 800 k-m², 8000 k-m² sijasta.

Kannanotto:

Korttelin 27 arkkitehtisuunnittelusta vastaava suunnittelija esitti, että Vaasantien varrella olevien rakennusalojen rajat laajennettaisiin Vaasantien suuntaan istutettavan alueen rajalle saakka. Perusteluna muutokselle on Vaasantien muuttuminen puistoalueeksi Linna-kaupungin osayleiskaavan toteutuessa.

Asemakaavatoimiston vastineet:

1. Varsinais-Suomen ELY-keskus:

Ks. kohta 8. Ympäristönsuojelutoimisto.

2. Sosiaali- ja terveystoimi:

Kaavamääräykset sallivat mm. työkeskuksen toiminnan jatkumisen, vaikka toiminta todennäköisesti siirtyy lähiaikoina muihin tiloihin.

3. Museokeskus:

Kaavamääräyksessä sr-1 sana "rakenteita" on korvattu sanalla "materiaaleja".

4. Vesiliikelaitos:

Kaikki esitetyt putkivaraukset on huomioitu kaavakartassa.

5. Turku Energia

Puistoalueeseen "Jääränmaanpuisto" on lisätty rakennusala muuntamorakennukselle (muu).

6. Kiinteistöliikelaitoksen johtokunta:

Iso-Heikkiläntien länsipään nimenmuutosta on käsitelty nimistötoimikunnassa 7.2.2012. Nimistötoimikunta esittää uudeksi nimeksi "Revontulentie".

7. Rakennusvalvontatoimisto:

Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys: "Kaikkien rakennusten julkisivut tulee rakentaa paikalla".

8. Ympäristönsuojelutoimisto:

AKYS-1 -korttelialueen läntistä rajaa on tarkistettu siten, että Iso-Heikkilänpuiston alueeseen jää noin 20 metriä leveä kaista, jonka kautta ympäristönsuojelutoimiston ja ELY-keskuksen esittämä viheryhteys voidaan toteuttaa.

Mahdollinen maaperän pilaantuneisuus on huomioitu yleisissä määräyksissä.

9. Suunnittelutoimisto:

Kanslerintien eteläpään katualueen leveyttä on kasvatettu 1,5 metriä.

10. Betania säätiö:

Ottaen huomioon, että korttelialue AKYS-1 on tarkoitettu sekä palvelu- että tavanomaisen asuntojen rakentamiselle, autopaikkamääräystä on tarkistettu siten, että 1 autopaikka on osoitettava 200 k-m² palveluasuntojen kerrosalaa kohden. Asuinkerrostalojen autopaikkamääräys säilyy entisenään, eli 1 ap / 100 k-m².

25.2.2012 lainvoiman saaneessa Linnakaupungin osayleiskaavassa on paikoitukseen liit-
tyvä yleismääräys:

”Asemakaavoja laadittaessa on huomioitava seuraavat periaatteet: - autopaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihakansien alle”. Ko. määräystä on lievennetty siten, että autopaikoista vähintään 30 % on sijoitettava pihakannen tai maan alle. Lisäksi tontille on osoitettu noin 9100 m² maanalainen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, varasto-, tekniikka- ja VSS-tiloja (maa-1).

Korttelissa 66, tontilla 1 (YSA-1) olevaa rakennusoikeutta on tarkistettu alaspäin 10000:sta 8000 k-m²:iin. Tontin 2 (AKYS-1) rakennusoikeutta on vastaavasti nostettu siten, että yhteenlaskettu rakennusoikeus on $3 \times 2750 + 10 \%$, eli yhteensä 9025 k-m² 8000 k-m² sijasta.

Kannanotto:

Korttelin 27 rakennusalojen muutos:

Rakennusalat muutetaan esityksen mukaisesti.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunta on hyväksynyt asemakaavamuutosehdotuksen 29.5.2012.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavan päätavoite on vahvistaa Iso-Heikkilän kaupunginosan asemaa viihtyisänä asu-
misympäristönä ja täydentää alueella tarjolla olevia palveluja ikääntyville asukkaille. Sa-
malla on tarkoitus saattaa vanhentuneet asemakaavat Kanslerintien ja Vaasantien väli-
sellä alueella ajan tasalle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaehdotuksessa alueita osoitetaan asuntojen, sosiaalitoimen, toimitilojen ja liiketilojen rakentamiseen. Asuntorakentaminen sijoittuu kortteleihin 27 ja 66, ja osittain kortteliin 39, toimitilarakentaminen osittain kortteliin 39 ja liikerakentaminen korttelin 27 eteläpäähän. Osa puistoalueista muutetaan korttelialueiksi, osa katualueesta virkistysalueiksi.

Kokonaismitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 7,2366 ha.

Korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 37 505 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 18 790 k-m².

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Iso-Heikin palvelutalon länsipuolella olevasta Iso-Heikkilänpuiston alueesta 1,06 ha on muutettu asuin- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jossa yhteenlaskettu rakennusoikeus on 9255 k-m² (AKYS-1), tontti 2.

Iso-Heikin palvelutalon tontin 66-1 kaavamääräys on muutettu (YSA-1) ja siihen on lisätty rakennusala, jossa sallitaan IV-kerroksisen asuin- ja sosiaalitoimintaa palvelevien rakennusten rakentamista. Ko. rakennus- alalle vastaava rakennus on toteutettu poikkeusluvalla vuonna 2010. Vesijohdoille varat- tujen alueiden rajat, alueiden osat, joille on istutettava puita ja pensaita sekä liittymäkiellot on tarkistettu vastaamaan nykytilannetta. Alueelle on merkitty maanalainen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, varasto-, tekniikka- ja VSS-tiloja. Tontin rakennusoikeus on 8000 k-m².

Korttelin 66 ja omakotialueen väliin on osoitettu lähivirkistysalue.

Korttelin 39 kaavamääräys on muutettu (KTY-1) AL-1:ksi, asuin-, liike- ja toimistoraken- nusten korttelialueeksi. Korttelialueeseen on liitetty osittain sitä reunustavia puistoalueita. Alueen koilliskulmassa oleva puistokärki on muutettu katualueeksi. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun $e = 0,7$ mukaan. Nykyään työkeskuksena toimiva rakennus on merkitty suojeltavaksi. Ko. rakennuksen viereen, myöhemmin rakennettu samantyylinen ja -muotoinen rakennus pyritään niin ikään säilyttämään rajaamalla rakennusala sen ul- koseiniä myöten ja rajoittamalla sallittu kerrosluku I ½:een. Muilta osin korttelialueella sal- littu kerrosluku vaihtelee III:sta V:een. Alueen läpi kulkevalle jätevesiviemärille on lisätty johtovaraus. Autopaikoista vähintään 30 % on sijoitettava pihakannen tai maan alle. Alu- eelle on merkitty maanalainen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, varasto-, tekniikka- ja VSS-tiloja.

Kortteliin 27 on liitetty sitä reunustavat puistoalueet ja sen käyttötarkoitus muutettu asuin- kerrostalojen korttelialueeksi. Rakentaminen rajataan neljään rakennusalaan, joissa sallit- tu kerrosluku on VIII ja kunkin alueen rakennusoikeus 2750. Rakennusten sijoittelu ja korkeus noudattaa Patterihaan ja Iso-Heikkilän kerrostaloalueiden rakentamisperiaatteita. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 11 000 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,01$. Autopaikoista vähintään 90 % on sijoitettava pihakannen tai maan alle. Alueelle on mer- kitty maanalainen rakennusala, johon saa sijoittaa autopaikkoja, varasto-, tekniikka- ja VSS-tiloja.

Kortteli 59 on liitetty kortteliin 27 ja sitä ympäröivät puistoalueet on liitetty korttelialuee- seen. Sen käyttötarkoitus on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi, jossa sallittu ker- rosluku on II ja rakennusoikeus 1000 k-m².

Linnakaupungin osayleiskaavan yleismääräykset on sovellettu asemakaavaan vastaa- vassa muodossa, lukuun ottamatta määräystä ”Rakennukset on varustettava maasta ja ilmasta saatavaa energiaa hyödyntävillä järjestelmillä”.

Ympäristö- ja kaavoituslautakunnan ehdotuskäsittelyn jälkeen yleisiin määräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

29.5.2012 hyväksytty määräys: ”Katot ja julkisivut on varustettava aurinkoenergiaa hyödyntävillä pinnoilla. Tasakatot on istutettava.”

24.9.2013 muutettu määräys: ”Katot ja julkisivut tulisi varustaa aurinkoenergiaa hyödyntävillä pinnoilla. Katoissa tulisi toteuttaa viherkattoja.”

Katu- ja liikennealueet

Kanslerintien katualue on mitoitettu siten, että sen molemmille puolille voidaan sijoittaa kevyen liikenteen väylä ja että se sallii linja-autoliikenteen.

Kortteleihin 27 ja 39 Vaasantien vastaiselle rajalle on lisätty liittymäkielto, joka mahdollistaa Vaasantien katualueen muuttamisen virkistysalueeksi Linnakaupungin osayleiskaavan mukaisesti.

Kanslerintien länsipuolella olevat puistokaistat välillä Latokartanonkatu – Jääränmaankatu - Maaherrankatu on muutettu puistoalueiksi.

Kortteleiden 27 ja 39 väliin on lisätty kevyen liikenteen väylä ”Kanslerinpolku”, joka yhdistää Kanslerintien puistoksi muutettavaan Vaasantien alueeseen.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Ks. edellä ”Korttelialueet” ja ”Katu- ja liikennealueet”.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Osassa alueista maaperä saattaa olla pilaantunut.

5.4 Kaavan vaikutukset

Yhdyskuntarakenteeseen

Uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen ja kunnallistekniikan läheisyyteen edistää kaupunkiseudun aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä hyödyntää ja eheyttää olemassa olevia yhdyskuntarakenteita. Keskustan ja palveluiden läheisyys sekä hyvät kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen yhteydet vähentävät henkilöautoliikenteen tarvetta ja parantavat liikenneturvallisuutta sekä tukevat etenkin autottomien liikkumismahdollisuuksia.

Nyt tehtävällä kaavamuutoksella alue muuttuu kaavan toteuttamisen myötä osaksi olemassa olevaa kaupunkirakennetta ja osaksi kevyen liikenteen verkostoa sekä joukkoliikennepainotteista, tehokkaasti rakennettavaa verkostoa. Alueen ilme muuttuu rakentamisen myötä tiiviimmäksi ja samalla viihtyisämmäksi. Viihtyisyyteen vaikuttaa myös Linnakaupungin osayleiskaavan mukainen muutos, jossa Vaasantien leveä ajoväylä korvataan kokonaan puisto- ja virkistysalueella.

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa kaupunginvaltuuston hyväksymiä Linnakaupungin osayleiskaavan tavoitteita.

Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Kaava toteuttaa maanomistajien tavoitteita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

Turussa 17. päivänä toukokuuta 2011

Muutettu 20.4.2012 (lausunnot)

Muutettu 20.8.2012

Muutettu 24.9.2013

Toimialajohtaja

Markku Toivonen

Kaavoitusarkkitehti

Laurent Druey